

# Advies Huurbeleid

**Datum** 15 april 2024  
**Opsteller** Petra van der Burg  
**Ontvanger** Raad van bestuur Stedelink

Geachte mevrouw Timmermans en heer El-Khetabi,

Bedankt voor uw adviesaanvraag van 2 april 2024 en voor de eerdere informatie en plezierige en informatieve bijeenkomst hierover. U vraagt ons advies op uw voorgenomen besluit voor het invoeren van nieuw Huurbeleid door Stedelink.

## **Uitgangspunten Huurdersraad Stedelink**

Het huurbeleid gaat over de hoogte van huren voor nieuwe huurcontracten. Huurdersraad Stedelink maakt zich sterk voor de betaalbaarheid van huren, ook voor nieuwe huurders. Ook als de hoogte van nieuwe huren binnen de wettelijke kaders vallen, heeft de hoogte van de huur een grote impact op het besteedbaar inkomen en daarmee op het leven van huurders. De Huurdersraad adviseert dan ook de huren zo laag mogelijk te houden.

## **Weinig verbetering, financieel gedreven beleid**

We zien dat u als aanleiding om dit beleid aan te passen aangeeft, dat u zo de gemeentelijke prestatieafspraken over verhuren beter georganiseerd na kan komen. Daarnaast zijn er aanpassingen voor de middenhuur, dat zijn wettelijke kaders. Dat is natuurlijk goed en nodig, maar u laat verder geen verbetering zien voor de (toekomstige) huurder.

Het huurbeleid bij Vestia was gericht op een hoge opbrengst, waarbij onvoldoende rekening kon worden gehouden met de woonlasten voor de huurders. De Huurdersraad verwacht na de splitsing een aangepast huurbeleid dat niet langer is gericht op het ophalen van geld, maar op het betaalbaar houden van wonen. In uw voorstel blijft het beleid op dat vlak ongewijzigd. U vraagt nu voor woningen, ook die achterstallig planmatig onderhoud hebben, een laag energielabel of voorlopig nog niet worden gerenoveerd, een hoge aanvangshuur.

De Huurdersraad adviseert dat Stedelink met haar huuropbrengsten mede moet inzetten op nieuwbouw, maar niet ten koste van de betaalbaarheid van de woningen. De Huurdersraad adviseert daarom een lagere streefhuur toe te passen. De middenhuurgrenzen adviseren we te verlagen naar €1.000.

## **Toekomst**

Als u toch ervoor kiest om dit beleid in te voeren, dan adviseren we dat het huurbeleid en de genoemde bedragen verlaagd worden of minimaal gehandhaafd blijven over meerdere jaren. In dit advies gaan we er vanuit dat hierin niet steeds de randen van de mogelijkheden worden opgezocht.

Concreet betekent dat onder meer:

- De middenhuur blijft op maximaal € 1.141,96.
- Ook alle nieuwbouw mee blijven tellen bij de 70% verhuur aan de doelgroepen.

We adviseren dat in plaats van een verslechtering voor de huidige en toekomstige huurder er juist een verbetering komt in de betaalbaarheid ten opzichte van de Vestia jaren.

### **Communicatie over en informeren van huurders**

Huurdersraad Stedelink adviseert dat u de huurders zo goed mogelijk informeert over de redenen van uw beleid en de keuzes die u daarin maakt. U heeft al aangegeven hier extra op in te willen zetten, dat waarderen wij.

Ook adviseren we blijvende aandacht voor het informeren van de huurder over huurverlaging, toeslagen en inkomensondersteunende maatregelen vanuit de diverse overheden.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,

Namens bestuur Huurdersraad Stedelink,



Bart Simon  
voorzitter Huurdersraad Stedelink